

財政部國有財產署委託臺中市政府辦理臺中市霧峰區新生段 1011 地號等 4 筆國有土地暨地上同段 458 建號等 3 棟國有建物改良利用工作計畫

財政部110年11月30日台財產改字第11050004830號函核定

壹、計畫緣起

- 一、光復新村係早期政府進行模擬示範性市鎮規劃實驗計畫，見證 40 年代原臺灣省政府疏遷中部歷史及保存 921 大地震遺跡的重要場域。101 年 9 月 18 日經臺中市政府(下稱市府)公告登錄為文化景觀。市府係以保存眷村文化與記憶出發，藉由保留本基地眷舍整建再利用，透過實質空間活化，連結過往眷村文化與今日市民生活，營造為當地新興文化據點。
- 二、市府為協助臺中市原住民族產業推動，促進市內原住民族經濟產業發展，將於光復新村中規劃建置「中原好物特色據點」作為中部原民產業整合、研習、推廣與研創中心，打造中部原住民產業拓銷據點，使眷村文化結合原民文化休閒服務機能得以發揮寓教於樂之功效，並且能與周邊相關觀光資源有效串聯與利用。
- 三、案經財政部國有財產署（下稱國產署）與市府協商以委託方式辦理改良利用，依國有財產法第 47 條及其施行細則等規定，訂定本計畫，據以執行。

貳、計畫依據

- 一、國有財產法第47條第2項第3款。
- 二、國有財產法施行細則第48條、第48條之1、第48條之3。
- 三、財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則。

參、計畫範圍及其不動產權利狀況

計畫範圍位於光復新村內，不動產標示為臺中市霧峰區新生段1011、1014、1016、1408地號4筆國有土地，面積2,686.91平方公尺；及地上同段458、459、460建號3棟國有建物，面積765.45平方公尺（詳附件1：土

地清冊、附件2：建物清冊、附件3：改良利用範圍圖、附件4：房屋座落分布圖、附件5：市區街道套繪圖)，為國產署經營國有房地。

肆、計畫目標

- 一、運用原住民族文化特色，建構或深化產業示範亮點，並強化跨產業別技術及資源之整合，以營造永續經營的環境。
- 二、挖掘及培育原住民族產業經營管理人才，並加強產學合作，以「做中學、學中做」策略，填補產業人才缺口。
- 三、形塑及推廣原住民族產業品牌，並透過故事行銷及品質優化，以確保品牌之獨特性及代表性。
- 四、強化投資及輔導原住民族青年新創事業策略，並尋求妥適之商業模式，以穩固創業基礎及深化產業根基。
- 五、加強都會與原鄉間之產業鏈結，並以前店（都會）後場（原鄉）概念截長補短，以暢通原住民族產品及服務通路。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上為鐵皮圍籬內磚造平房(整修工程)、鐵皮圍籬內(整修工程)、庭院，已登錄為臺中市文化景觀。
- 二、土地利用管制規定：本計畫土地使用分區為住宅區，建蔽率60%、容積率200%，應依文化資產保存法、都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署中區分署（下稱中區分署）與市府負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、市府負責修繕本計畫房屋後，本計畫房地由市府以出租方式規劃引進符合土地使用管制規定之相關產業，研訂招商文件（內容包括使用用途、廠商資格、投資金額、裝修期程及租賃契約《下稱租約》內容等）辦理公開招商，與廠商簽訂租約。
- 三、租約存續期間最長10年。租約期滿建物仍堪用，且廠商無違約情事者，經中區分署及市府同意後得予續租2次，每次續租租期最長5年。

租約屆滿或終止時建物仍堪用者，市府得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日之後。

四、市府應於招商文件及租約中明訂廠商對其承租之房地，不得請求設定地上權，除因經營考量有部分出租他人需要，並徵得市府同意者外，不得轉租他人。市府於租約中應明訂（但不限於）租賃權轉讓限制（含時點、受讓資格）、廠商將部分出租他人面積占全部建物樓地板面積之比率限制、得允許出租之對象條件、使用限制、租金上限、出租期限及廠商因而衍生之相關義務及責任。

五、市府於完成公開招商前，如各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用本計畫房地者，得提供不超過3個月短期利用，惟不得供建築使用。

柒、辦理機關及期間

一、委託機關：國產署

二、受託機關：市府

三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂日起，至市府與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商日止，並不得逾首次簽訂租約日起20年。

捌、雙方之權利義務

一、國產署

（一）國產署應於本計畫報奉財政部核定後，責成中區分署與市府限期簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫房地予市府管理運用，配合本計畫執行。

（二）中區分署應配合本計畫需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜，該項文件除為本計畫國有房屋修繕或增加必要機能所需，而申請相關建築執照使用，不得提供其他新建建築物建造執照之申請。

（三）中區分署應配合市府招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。

（四）中區分署於市府未能於本點第二項第（二）款所定期限前完成招商時，得終止委託改良利用契約；其經同意延期，未能於期限前完成

招商者，亦同。

二、市府

- (一) 本計畫經財政部核定後，市府應依中區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫房地，點收後應善盡管理、維護及修繕責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用情事，應負責排除占用及追收使用補償金。
- (二) 市府應於簽訂委託改良利用契約日起2年內，擬訂招商作業相關文件，並洽中區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依限完成招商，應於期限屆滿前通知中區分署陳報國產署同意延期。
- (三) 市府應負責招商作業完成前管理或經營工作，及招商後履約管理、經營事項，與他人發生一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責於廠商情形外，均由市府負責監督及處理。
- (四) 本計畫房地如涉建物使用執照用途項目等變更程序，由市府依相關規定辦理及負擔所衍生義務。
- (五) 本計畫如涉及對國有房屋進行必要之修繕，由市府依相關規定負責辦理，修繕後建物所有權為國有，市府不得主張任何權益。
- (六) 市府點收本計畫房地後如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，市府應負責督促廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- (七) 委託改良利用契約期限屆滿或終止時，增設之地上物及設施除經徵得中區分署同意無償移轉為國有外，市府應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本計畫房地。屆期未交還者，應負責排除占用及追收使用補償金。

玖、土地改良物處理方式

- 一、委託期間市府及廠商修繕國有房屋或因必要機能所需增加之地上物及設施，應維持國有房屋本體，不得變更樓層數。如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同中區分署向地政機關辦理國有登記。
- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約者，增設之地上物及設施除經中區分署同意無償移轉為國有外，以拆除騰空

方式處理；因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，由中區分署、市府與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

一、本計畫國有房地相關稅捐

(一) 地價稅、房屋稅：由中區分署負擔。

(二) 前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由市府負擔。

二、招商前置作業所需經費（含先期規劃、房屋修繕、設計監造、研擬招商文件、看管維護等費用）：由市府負擔。

三、招商、簽約及履約管理所需經費（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）：由市府負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比率及效益評估

一、收益項目：包括市府與廠商簽訂租約所收取租金、市府將本計畫房地提供短期利用使用費及排除占用所追收使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

(一) 租金：

1. 土地租金：

(1) 租金底價：由市府依本計畫引進產業特性，並參考行情價格，設定土地年租金底價，但不得低於當期土地申報地價年息 5%。

(2) 租賃期間，因土地申報地價變動，決標年租金總額低於法令規定之基地年租金基準者，自變動當月起，改按法令規定之基地年租金計收。

2. 房屋租金：

(1) 租金底價：由市府依本計畫引進產業特性，並參考行情價格，設定房屋年租金底價，但不得低於當期房屋課稅現值年息 10%。

(2) 租賃期間，因房屋課稅現值變動，決標年租金總額低於法令規定之房屋年租金基準者，自變動當月起，改按法令規定之房屋年租金計收。

(二) 短期利用使用費：

- 1.各級政府機關或民眾辦理各項活動申請短期利用者，收取使用費，收費基準由市府依個案情形訂定，但不得低於下列基準：
【(土地當期申報地價年息 5% \times 提供使用面積) \times 提供利用日數/365】+【(房屋當期課稅現值年息 10% \times 提供使用面積) \times 提供利用日數/365】。
- 2.各級政府機關屬臨時性或緊急性公務用或公共用等特殊情形，經徵得中區分署同意者，得無償提供，惟不得供建築使用。

(三) 使用補償金：

- 1.本計畫房地點交後，招商前置作業階段遭占用者，占用期間使用補償金，依前款提供短期利用規定收費基準計算。
- 2.租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約，廠商未依限交還本計畫房地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之房地租金計算。但原租約約定之房地租金總和低於法令規定之房地租金基準者，改按法令規定之房地租金基準計算。

三、雙方分收比率：租金、短期利用使用費及使用補償金，由市府按66%計算分收後，其餘34%撥付中區分署。但當期撥付租金不足支付中區分署當期須負擔地價稅、房屋稅及應收取作業費總和者，應改按上開稅費總和金額撥付租金，且不得抵扣他期租金。

四、收益撥付：租金、短期利用使用費及使用補償金，市府應於收取後1個月內，依前項雙方分收比率計算金額結算撥付中區分署。但契約期限屆滿或終止當期收益應於屆滿或終止日起1個月內結算撥付。

五、效益評估：

(一) 增裕公庫收益：

- 1.本案完成招商後，預估 20 年委託期間國產署可收取租金新臺幣(下同) 196.97 萬元，市府可收取 382.35 萬元，合計 579.32 萬元。
- 2.預估每年政府可課徵地價稅 7.8 萬元、房屋稅 0.6 萬元、營業稅 107 萬元，合計 115.4 萬元，20 年稅收 2,308 萬元。

- (二) 提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額1,000萬元，創造總產值4億2,000萬元及提供12個就業機會。
- (三) 節省管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用65萬元。
- (四) 其他不可量化無形效益：引進產業類型為文化創意產業，結合原民族文化商品並邀請原民藝術家進駐策展，以文化資產傳承為主軸，推動各項藝文教育文化工作、傳統技藝與藝術等。

拾貳、其他相關事宜

- 一、本計畫未盡事宜，得視需要隨時協議。協議結果涉及計畫變更者，應修正本計畫，並依原計畫報核程序辦理。
- 二、依下列情形終止本計畫者，中區分署與市府不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付費用，且市府應依中區分署通知期限內返還本計畫房地：
 - (一) 市府於公開招商前，中區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
 - (二) 市府於簽訂委託改良利用契約後，因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第(二)款所定期限前完成招商。
 - (三) 委託期間，因情事變更或其他因素，經中區分署與市府協議終止本計畫。
- 三、中區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知市府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，市府應予配合。

附件1：土地清冊

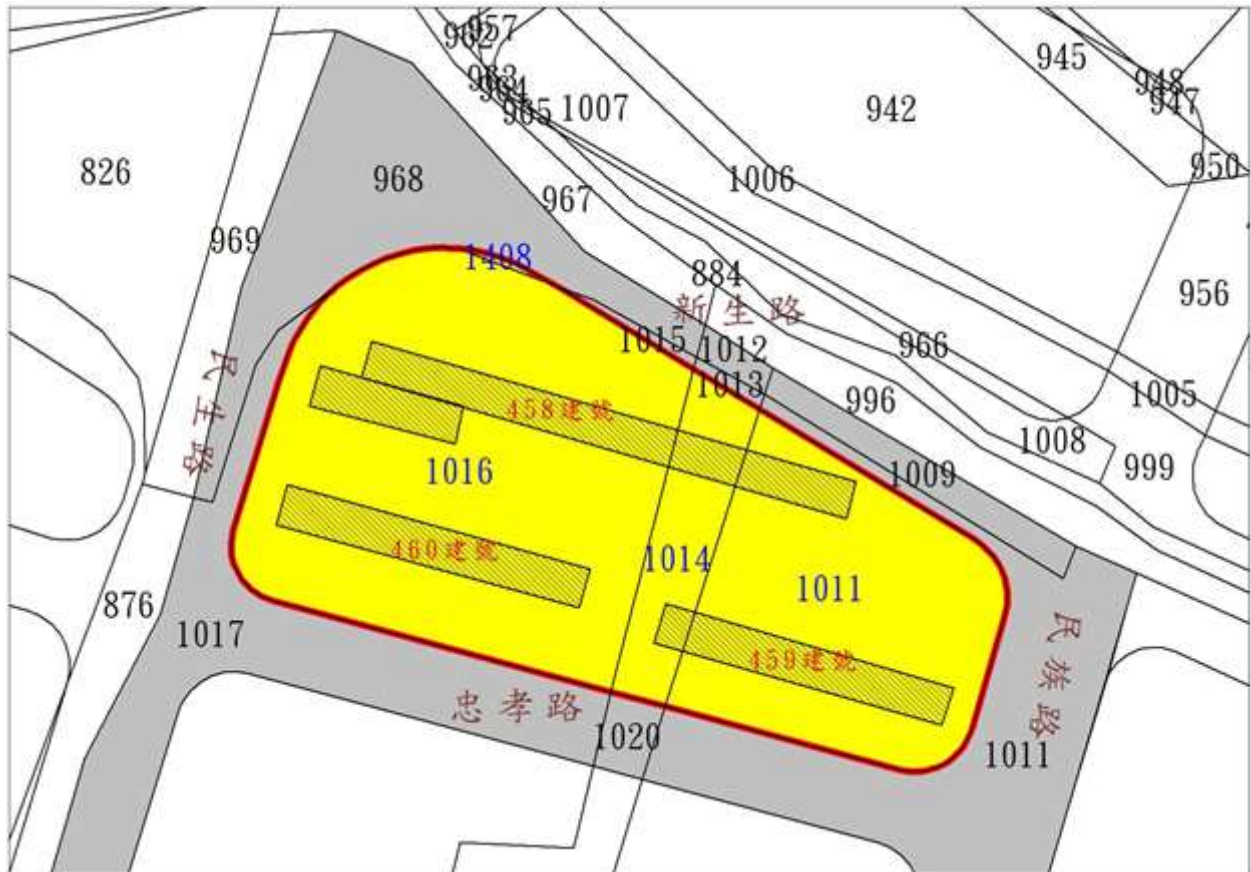
序號	地段	地號	登記面積(m ²)	計畫範圍面積(m ²)	所有權人	管理機關	權利範圍	土地使用分區
1	霧峰區 新生段	1011	869.93	869.93	中華民國	財政部國 有財產署	1/1	住宅區
2		1014	231.00	231.00			1/1	
3		1016	1,580.73	1,580.73			1/1	
4		1408	5.25	5.25			1/1	
合計			2,686.91	2,686.91				

附件2：建物清冊

序號	地段	建號	建物門牌號碼	登記面積(m ²)	計畫範圍面積(m ²)	所有權人	管理機關	權利範圍
1	霧峰區 新生段	458	新生路 90、92、 96、98、100、102 號	342.09	342.09	中華民國	財政部國 有財產署	1/1
2		459	忠孝路 19、21、23 號	211.68	211.68			1/1
3		460	忠孝路 13、15、17 號	211.68	211.68			1/1
合計				765.45	765.45			

附件3：改良利用範圍圖

	(紅色框線)	委託改良利用範圍
	(黃色)	財政部國有財產署經營國有土地
	(灰色)	臺中市政府建設局經營國有土地



附件4：房屋座落分布圖



附件5：市區街道套繪圖

